



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 130

Helmond, 6 oktober 2023

Zaaknummer: 51644869

Onderwerp: Nieuwe koers Brainport Smart District (BSD)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sinds 2016 zijn in Helmond stappen gezet om de slimme wijk Brainport Smart District (BSD) te realiseren. Een duurzaam woonconcept, als proeftuin voor innovatieve mogelijkheden. Een concept dat experimenteren en 'learning by doing' omarmt. In ons Ambitieakkoord van juni vorig jaar hebben we onderstreept de vaart erin te willen houden gezien de huidige woningnood. En dat we daarom een flexibele en eventueel gefaseerde aanpak gingen uitwerken.

Doorrekening laat hoger tekort zien

De afgelopen periode zijn we daar volop mee bezig geweest. Eind 2022 is het nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht, maar er zijn verschillende ontwikkelingen die vragen om een herbezinning van het totale woonconcept. De doorrekening van het bestemmingsplan en de concretere precisering van de inrichting van de wijk laten zien dat het tekort op de gemeentelijke grondexploitatie flink stijgt wanneer we vasthouden aan het eerder gekozen concept. Tot nu toe hielden we rekening met een negatief resultaat op de Grex van € 35 miljoen (toegelicht in de commissievergadering van 15 februari 2022), maar bij ongewijzigd beleid stijgt dat mogelijk naar € 67 miljoen. Dat heeft onder andere te maken met veranderingen op de woningmarkt zoals hogere bouwkosten en gestegen (hypotheek)rentes.

Innovatiegelden vallen tegen

Daarnaast kan het hoge ambitieniveau op het vlak van innovaties binnen BSD alleen vorm krijgen via innovatiegelden. De toegezegde middelen hiervoor vanuit het Nationaal Groeifonds zijn met een bedrag van € 7,5 miljoen aanzienlijk, maar beduidend lager dan de € 20 miljoen waarop in eerste instantie werd gerekend. Ook is er, ondanks vele inspanningen, nog geen zicht op andere innovatiegelden.

Nieuwe koers, met de concept-Woonvisie als uitgangspunt

De hierboven genoemde redenen vragen om een scherpe keuze, omdat de druk op de gemeentelijke financiën te groot dreigt te worden. Daarom willen we toewerken naar een nieuwe koers voor het ontwikkelgebied van BSD. Hoewel we graag vasthouden aan een wijk waarin het wonen en leven van de toekomst vormgegeven wordt, moeten we ook voorkomen dat we te grote risico's lopen. De grote vraag naar betaalbare woningen verplicht ons bovendien om zo snel mogelijk een wijk te realiseren die aan deze behoefte tegemoet komt.

Dit alles overziend, heeft het college het besluit genomen om de komende maanden een nieuw plan uit te werken. In afwachting van dat nieuwe plan wordt de lopende bestemmingsplanprocedure on hold gezet. Vertrekpunt in het te realiseren plan is de concept-Woonvisie: we willen een wijk die sociaal, betaalbaar én daarmee inclusief wordt vormgegeven. Tegelijkertijd proberen we in dit nieuwe plan zoveel mogelijk het pad van innovatie te bewandelen, daarbij maximaal gebruikmakend van innovaties die de laatste jaren al elders zijn ontwikkeld. Met een lat die weliswaar minder hoog ligt dan eerder bedacht, maar nog steeds ambitieus is



waar mogelijk. En waarmee we ons ervoor gaan inspannen de toegezegde middelen vanuit het Nationaal Groeifonds zoveel mogelijk te benutten.

Met partners en raad op zoek naar een nieuwe balans

In de geest van de Omgevingswet gaan we het proces de komende maanden in. Alle bij BSD betrokken partijen, inclusief de huidige bewoners van het gebied en de pioniers van 40Kavellab, worden uitgenodigd voor gesprekken met de portefeuillehouder, waarin de ontwikkelingen, kansen en consequenties worden doorgenomen. In het vormgeven van het nieuwe plan zoeken we naar een zo goed mogelijke balans tussen betaalbare woningbouw, realisatiekracht, innovatieve mogelijkheden én een acceptabel financieel plaatje voor de gemeente. Uiterlijk in februari willen we als college een knoop doorhakken over hoe de nieuwe invulling van het gebied eruit kan komen te zien; uiteraard betrekken wij de gemeenteraad in dat proces en heeft de raad uiteindelijk het laatste woord over het nieuwe plan.

Wij stellen uw raad voor u bij te praten en uw vragen te beantwoorden tijdens een extra informatiebijeenkomst op donderdagavond 2 november a.s.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris